

**PERJANJIAN KERJA SAMA ANTARA BANK DENGAN JASA
PENILAIAN PUBLIK (KJPP) DALAM HAL PENILAIAN AGUNAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (SUATU PENELITIAN DI PT. BANK
CIMB NIAGA TBK, CABANG MEDAN BUKIT BARISAN)**

TRI YANI SARTIKA HARAHAP

ABSTRACT

Bank usually uses Public Appraiser Service Office (KJPP) to help appraise the prospective debtor's collateral because Public Appraiser, considered having the capability in the appraising field, will provide objective and reliable appraisal. The research used descriptive analytic and judicial empirical approach. Appraisal service business has to be guided by Indonesian Appraisal Standard (SPI), Indonesian Appraising Ethics Code (KEPI), and other legal provisions. In giving credit facility of Housing Ownership, there are some procedures which should be conducted by Bank and KJPP, starting from interviews with prospective debtors, business evaluation, collateral appraisal, to the agreed process. The process of giving housing ownership credit (KPR) is only used for the internal need of Bank CIMB Niaga. In order to create safe situation, it is recommended that the government should socialize the issued regulations which are in line with people's need by paying attention to the reality in the society and monitor KJPP continuously, and Public Appraisal Service Office, in conducting its profession, should cooperate professionally.

Keywords: Agreement, Cooperation between Bank and KJPP, Appraisal for KPR Collateral

I. Pendahuluan

Salah satu bentuk kegiatan bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat adalah kredit. Unsur yang paling utama dalam pemberian kredit adalah kepercayaan bagi bank bahwa debitur dapat mengembalikan pokok pinjaman/kredit beserta bunga. Agunan dari debitur merupakan salah satu hal yang menambah kepercayaan bank dalam penyaluran kredit dan dianggap merupakan bentuk perlindungan kepada bank selaku kreditur yang beritikad baik membantu debitur yang kesulitan dana dan diharapkan dapat dipergunakan dengan baik untuk melunasi kewajiban debitur apabila wanprestasi.¹

Konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) menyatakan bahwa perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai

¹ Edy The Aman Putra, *Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta : Liberty, 1989), hlm. 12.

penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Sebelum sebuah bank menyetujui permohonan calon debitur untuk mendapatkan fasilitas kredit, petugas bank akan menganalisis nasabah debitur tersebut untuk menentukan kemauan dan kemampuan calon debitur tersebut untuk membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya, dengan kata lain, bank dengan analisisnya itu menentukan kadar *creditworthiness* dari calon debitur.

Pasal 8 Undang-Undang Perbankan tersebut disebutkan bahwa : “Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 8 dikemukakan antara lain sebagai berikut:

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.²

Apabila dari hasil analisisnya bank menyetujui permohonan fasilitas kredit itu, maka pemberian fasilitas kredit itu dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara bank dengan pemohon kredit yang dinamakan dengan surat penawaran kredit (*offering letter*), yang selanjutnya jika semua persyaratan dan dokumen telah disetujui oleh pemohon kredit, maka dapat dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian kredit antara pemohon kredit dengan bank atau biasanya disingkat dengan perjanjian kredit.

Agunan mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemberian kredit khususnya bagi bank selaku kreditur agar nilai kredit sepadan dengan nilai agunan sehingga tidak terjadi kelebihan kredit (*over credit*). Bank seringkali

² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 28.

mempergunakan Kantor Jasa Penilai Publik selanjutnya disebut (KJPP) untuk membantu melakukan penilaian agunan dari calon debitur karena Penilai Publik dianggap benar-benar mempunyai kemampuan di bidang penilaian dan akan memberikan hasil penilaian yang objektif dan dapat dipercaya. Dengan dipakainya jasa penilai publik tersebut diharapkan penilaian agunan tidak salah dan tidak terjadi rekayasa nilai agunan (*over value*). Usaha jasa penilai (*appraisal service business*) merupakan usaha jasa profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen terhadap asset atau properti³.

Usaha jasa penilai adalah usaha berpredikat sebagai lembaga kepercayaan yang dibutuhkan untuk kepentingan pihak-pihak yang mengadakan transaksi perdagangan. Selama ini jasa perusahaan penilai belum digunakan secara maksimal oleh berbagai kalangan, terutama kalangan perbankan, dan banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal itu tampak layak dan profesional. Padahal apabila penilai memberikan laporan penilaian (*appraisal report*) secara obyektif dan profesional tidak akan pernah terjadi praktek-praktek yang menaikkan harga (*mark up*) dalam pengajuan kredit properti atau penurunan nilai dalam kegiatan lelang. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang (menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006). Seharusnya bank dan atau Panitia Lelang (Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) tanpa laporan penilai yang benar-benar profesional dan independen tidak boleh mencairkan kredit dan/ ataupun melelang tanpa laporan penilai.⁴

Dalam kegiatan operasionalnya bank terkadang mengalami kredit macet, namun demikian terkadang pada saat melakukan eksekusi agunan untuk melunasi kewajiban debitur ternyata hasil penjualan agunan tidak sesuai perkiraan dan tidak cukup untuk menutup tagihan debitur. Dalam kaitan antara tujuan pemberian

³ Jopie Jusuf, *Kiat Jitu Memperoleh Kredit Bank*, (Jakarta : PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2004), hlm. 36

⁴ Malayu, S.P. Hasibuan *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2005), hlm 3

kredit dan penggunaan KJPP perlu dikaji apakah hasil penilaian agunan oleh Penilai Publik tersebut mengikat dan harus dipatuhi oleh bank atau hanya merupakan bahan pertimbangan yang tidak mengikat bagi bank dalam menentukan nilai agunan dan nilai kredit yang sesuai. Selanjutnya perlu juga dipahami tentang tanggung gugat Penilai Publik apabila hasil penilaiannya merugikan bank. Dengan pemahaman terhadap dua hal tersebut diharapkan tujuan kredit untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak sekaligus mendatangkan keuntungan bagi bank dapat terlaksana dengan baik.⁵

Perseroan Terbatas Bank Commerce International Merchant Bankers Berhad Niaga Tbk Cabang Medan Bukit Barisan (selanjutnya disebut Bank CIMB Niaga) merupakan salah satu Bank Swasta yang saat ini mempunyai berbagai macam bentuk layanan perbankan. Baik pelayanan untuk memberikan pinjaman dana maupun sebagai penghimpun dana bagi masyarakat. Bank CIMB Niaga saat ini banyak diminati oleh nasabah baik dalam pelayanan tabungan maupun layanan pemberian fasilitas kredit.

Salah satu fasilitas kredit yang banyak dibutuhkan masyarakat adalah Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Meningkatnya pasar KPR membuka ruang lebih luas bagi sektor perbankan untuk memasarkan kredit konsumsinya.

Adapun karakteristik kredit konsumtif adalah:⁶

1. Kredit konsumtif memenuhi kebutuhan akan pendanaan dengan tujuan spesifik, seperti untuk membeli mobil, rumah, renovasi dan lain-lain.
2. Kredit konsumtif memiliki ketentuan yang mengikat sejak awal hingga akhir masa pinjaman yang menyangkut jangka waktu, angsuran perbulan, jaminan yang disyaratkan serta plafon pinjaman.
3. Sebagaimana produk kredit konsumtif merupakan produk massal karena ditujukan kepada semua nasabah individu yang memenuhi kriteria.

⁵ Emmy Pangaribuan Simajuntak, *Pembukaan Kredit Berdokumen (documentary credit opening)*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, (Yogyakarta : UGM, 1995), hlm. 39.

⁶ Anonim, Buku Materi Peserta Training, *Niaga Basic Consumer Credit Management (NBCCM)*, Learning And Management Group PT. Bank Niaga Tbk, 2005), hlm. 9.

4. Kredit konsumtif disebut juga formula *lending* artinya merupakan suatu bentuk pinjaman yang mempunyai rumusan yang telah disederhanakan untuk menolak atau menyetujui permohonan kredit.
5. Kredit konsumtif adalah *collateral lending* artinya pemberian kredit konsumtif selalu disyaratkan jaminan karena tujuannya yang spesifik maka jaminan kredit dapat berfungsi sebagai bukti adanya tujuan kredit dan selain itu juga berfungsi sebagai “*second way out*” jika terjadi kemacetan kredit.

Semua bank memiliki portfolio kredit konsumsi, termasuk KPR. Dengan target masing-masing, bank tentu berusaha mempertahankan pangsa pasarnya. Salah satu penyebab peningkatan pemberian KPR oleh bank adalah masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah. Disisi lain, masyarakat tidak mampu membeli secara tunai (*cash*). Akhirnya sistem kredit melalui KPR menjadi pilihan.⁷

Definisi KJPP adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari menteri sebagai wadah bagi penilai publik dalam memberikan jasanya.⁸ KJPP merupakan badan usaha/persekutuan perdata yang bergerak di bidang jasa penilaian terhadap antara lain namun tidak terbatas pada asset/kelayakan usaha, proyek, maupun jaminan calon debitur yang mengajukan fasilitas kredit kepada Bank⁹.

Tujuan dari adanya perjanjian kerjasama antara KJPP dengan bank adalah dalam rangka meningkatkan pelayanan dan mempercepat proses pemberian fasilitas kredit oleh Bank kepada calon Debitur¹⁰. Perjanjian kerjasama tersebut sangat bermanfaat dimana, bank dapat mengetahui bagaimana reputasi KJPP tersebut dan dari sisi legal diharapkan bank terlindungi karena adanya kerjasama tersebut, sehingga perlu adanya kerjasama dalam bentuk tertulis, yang biasanya didasari oleh perjanjian kerjasama. KJPP sebagai panitia penaksir/ jasa penilai bertugas menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah/ bangunan/ tanaman yang

⁷ Sunaryati Hartono, *Mencari Bentuk dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, (Bandung : Alumni, 1974), hlm. 50

⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik

⁹ Perjanjian Kerjasama antara PT Bank CIMB Niaga Tbk dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono tentang Jasa Penilai Nomor : IV/CS/BTR/II/12 Tanggal 20 Februari 2012, hal 1.

¹⁰ *Ibid.*

berada di atasnya secara obyektif dengan tidak merugikan kedua belah pihak dan dengan menggunakan norma-norma serta memperhatikan harga penjualan tanah/ bangunan/ tanaman disekitarnya yang terjadi dalam tahun berjalan.

Dari hasil pembahasan dapat diketahui bahwa banyak sekali pertimbangan dalam menentukan apakah suatu KJPP dapat diajak bekerja sama dengan bank atau tidak. Hal-hal yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan hal tersebut antara lain status badan hukum KJPP dan harus memenuhi standar penilaian Bank CIMB Niaga dalam melakukan penilaian dan harus menginformasikan setiap adanya penyimpangan dari standar penilaian dan dituangkan dalam laporan *appraisal*.

Bentuk kerjasama yang kemudian dituangkan dalam sebuah perjanjian kerjasama dalam hal ini erat keterkaitannya, dari adanya aturan-aturan tersebut maka hak dan kewajiban dari KJPP dan *bank* yang mengembangkan sistem ini akan lebih terakomodir kepastian hukumnya. Namun dengan dibuatnya suatu perjanjian kerjasama tersebut, masih saja ditemukan resiko-resiko, antara lain dalam hal tanggung jawab KJPP penilaian yang dilakukan tidak sesuai dengan *market*, apakah spesifikasi bangunan telah sesuai dengan dinilai, dan bagaimana tanggung jawab KJPP dan bank apabila pada saat eksekusi tanah dan bangunan yang dinilai berdasarkan Laporan Penilaian *Appraisal* (Selanjutnya disebut LPA) yang tidak sesuai dengan pasar.¹¹

Adapun yang pernah terjadi bahwasanya KJPP memberikan penilaian laporan yang melebihi dari pasar, sehingga Bank memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah kepada Debitur dengan nilai yang melebihi harga jaminan tersebut yang akan merugikan Bank pada saat Debitur wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya untuk membayar kreditnya.

Dan hal yang sering terjadi juga, bahwa calon debitur tidak memenuhi syarat sesuai dari ketentuan Bank untuk mendapatkan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, walaupun jaminannya sudah di nilai oleh KJPP.

Melihat pentingnya kajian hukum dari hubungan antara bank dengan KJPP dalam Perjanjian KPR, telah menarik perhatian untuk ditelaah lebih jauh, khususnya mengenai perjanjian kerjasama yang dipergunakan perbankan dengan

¹¹ F.X. Djulmijaji, *Perjanjian Kerja*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2001), hlm. 20

KJPP, dan membahas serta menuangkannya dalam penulisan hukum yang berjudul “Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) dalam hal Penilaian Agunan Kredit Pemilikan Rumah” (Suatu Penelitian di PT Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Medan Bukit Barisan).

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah perjanjian kerjasama antara Bank CIMB Niaga dengan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) dalam pemberian fasilitas KPR?.
2. Bagaimanakah proses pemberian fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Oleh Bank CIMB Niaga yang Melakukan Kerja Sama Dengan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik)?
3. Apakah kelemahan-kelemahan yang timbul dari perjanjian kerjasama antara KJPP dengan Bank CIMB Niaga?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian kerjasama antara Bank CIMB Niaga dengan KJPP (kantor jasa penilai publik) dalam pemberian fasilitas KPR.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses pemberian fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) oleh Bank CIMB Niaga yang Melakukan Kerja Sama Dengan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik).
3. Untuk mengetahui kelemahan-kelemahan yang timbul dari Perjanjian Kerjasama antara KJPP dengan Bank CIMB Niaga.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti : hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang terkait dengan masalah penelitian.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan pendukung diluar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan masalah penelitian.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Wawancara dilakukan terhadap informan yakni staf KJPP dalam pemberian fasilitas KPR di bank CIMB Niaga Cabang Medan Bukit Barisan, guna melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ilmiah, serta demi kesempurnaan tesis ini.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Istilah perjanjian di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. dapat disebut juga perjanjian *obligator* karena suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak telah setuju untuk melakukan sesuatu. dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.

Dalam Kamus besar Bahasa Indonesia¹² disebutkan bahwa perjanjian mengandung makna persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua belah pihak atau lebih, masing-masing berjanji akan menaati apa yang disebut di persetujuan itu. dengan kata lain perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum baik itu perorangan maupun badan hukum yang menimbulkan akibat hukum.

¹² W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta : Balai Pustaka, 1995), hlm. 401.

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara sehingga muncul bermacam-macam perjanjian, yaitu :¹³

- a. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian.
- b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja, seperti hibah, penitipan dengan cuma-cuma, pinjam pakai, dan lain-lain.

Menurut pasal 1245 KUH Perdata risiko dalam perjanjian sepihak ditanggung oleh kreditur atau dengan kata lain debitur tidak wajib memenuhi prestasinya.

- c. Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan pada salah satu pihak saja.
- d. Perjanjian konsensual, riil, dan formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dianggap sah jika telah terjadi konsensus atau sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya pun harus diserahkan.

Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum Notaris atau PPAT.

- e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama.

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdota Bab V sampai dengan Bab XVII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain.

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang.

Sebagaimana diketahui dalam menjalankan profesinya KJPP melakukan standar Penilaian Indonesia yang disebut SPI, sebagai pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai Publik dalam melakukan Penilaian.

¹³ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Jakarta : Alfabeta, 2003), hlm. 82-83.

Managemen KJPP yang bertindak secara professional tidak mempunyai catatan negatif yang diperoleh dari publikasi dan sumber lainnya. Anggota KJPP (penilai publik) telah berpengalaman 3 (tiga) tahun, minimum 600 (enam ratus) jam sebagai penilai dan diantaranya 200 (dua ratus) jam sebagai ketua tim, termasuk telah berpengalaman melakukan penilaian pada lembaga keuangan.

KJPP memiliki kantor yang representatif dan dapat melakukan penyimpanan dan pengadministrasian dokumen hasil penilaian dengan baik dan rapi. Serta KJPP telah berdiri minimum 3 (tiga) tahun, menyerahkan *annual report* secara berkala (tahunan) KJPP yang menguntungkan dalam 2 (dua) tahun terakhir, KJPP dapat menempatkan dana di Bank *Rate* yang ditawarkan cukup kompetitif dan sanggup memenuhi *standar level agreement* (SLA) yang telah ditetapkan oleh Bank.¹⁴

Penilaian terhadap objek jaminan yang akan dijadikan jaminan Bank dan atau objek lain yang berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit dilakukan oleh kantor jasa penilai publik (KJPP) yang sudah kerjasama dengan Bank, penggunaan usulan jasa penambahan KJPP yang ditunjuk sebagai rekan Bank (*approved independend appraisal*) di usulkan oleh unit yang terkait dengan perkreditan seperti *Business Unit* atau *support unit* lainnya melalui *credit administration* untuk mendapatkan persetujuan komite KJP. Komite KJPP terdiri dari *head of credit administration*, *head of business* dan *head of credit & operation policy procedure*. Group yang membagi *credit administration* wajib melakukan peninjauan atas kerja KJPP yang kerjasama secara berkala minimum 1 (satu) tahun sekali atau waktu yang lebih cepat apabila terdapat informasi yang salah. Peninjauan dilakukan berdasarkan pada pemenuhan dokumen dan informasi tambahan dari *business unit* secara berkala.¹⁵

Penghentian kerjasama sementara dengan KJPP yang kerjasama di CIMB Niaga minimal 6 (enam) bulan. Kerjasama akan dapat kembali di jalankan apabila KJPP telah memenuhi syarat dan mendapat persetujuan dari komite KJPP.

¹⁴P.S. Atiyah, *Hukum Kontrak*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1979), hlm. 27

¹⁵Data sekunder yang diperoleh dari KJPP Budiono, cabang Medan, JL. Brigjen Katamso, No. 112.

penghentian kerjasama/dihapuskan dari daftar KJPP yang kerjasama, KJPP yang kerjasama yang memenuhi kriteria dilakukan perpanjangan kerjasama.¹⁶

Sebagaimana diketahui bahwasannya Bank yang merupakan badan hukum yang bergerak dibidang perbankan yang salah satu kegiatannya memberikan fasilitas kredit kepada debitur perorangan (individu) sedangkan KJPP merupakan badan usaha/persekutuan perdata yang bergerak dibidang jasa penilaian terhadap antara lain namun tidak terbatas pada asset, kelayakan usaha, proyek maupun jaminan calon debitur yang mengajukan fasilitas kredit pada pihak Bank.

Prosedur standar Kredit Pemilikan Rumah (Reguler) merupakan prosedur resmi yang berlaku di Bank CIMB Niaga. Prosedur ini digunakan sebagai pedoman dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah, prosedur standar ini memuat pembagian tugas dan tanggung jawab antar bagian serta hal lainnya yang terkait dalam pemberian proses pemberian KPR. Prosedur KPR ini disusun agar semua pihak/unit terkait dan pejabat yang menangani proses kapasitas KPR memiliki pengertian yang sama mengenai proses pemberian KPR.

Fungsi dari prosedur proses pemberian KPR ini adalah memberikan pedoman standar mengenai alur kerja proses pemberian KPR sesuai dengan target market dan *risk acceptance* kriteria yang berlaku dan sebagai dokumen yang wajib dibaca, dipahami dan dilaksanakan oleh seluruh unit terkait proses pemberian KPR yaitu diantaranya sales, *credit investigation and appraisal support (CIAS)*, pemegang limit, *credit administration (compliance unit, legal signing, loan doc & safe keeping)*, *mortgage product development*, *costumer care*, internal audit group, *retail loan & workout group*. Hal-hal yang tidak diatur dalam prosedur ini mengacu pada kebijakan KPR yang berlaku.¹⁷

Selanjutnya disampaikan juga bahwasannya pengajuan usulan fasilitas KPR harus diproses melalui SPEKTA, kecuali untuk usulan yang belum dapat diakomodasi oleh SPEKTA diantaranya CIMB@ Work (*Company Benefit Program*), produk/program marketing yang belum yang belum dapat diakomodasi oleh SPEKTA, jumlah fasilitas yang diajukan (termasuk konsolidasi fasilitas

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Abraham Siagian, *Credit Support Officer* pada PT.Bank CIMB Niaga, Tbk., Cabang Bukit Barisan, Medan, pada tanggal 15 Desember 2012.

¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Wira Yudi, SH, *Credit Support Manager* pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., Cabang Bukit Barisan, Medan, pada tanggal 20 Desember 2012

pinjaman yang telah disetujui) lebih dari 2 (dua) fasilitas, pinjaman dengan jaminan *cross collateral*) penyimpangan proses pemberian KPR tidak diperkenankan. *Mortgage Product Development* wajib melakukan sosialisasi produk-produk pinjaman KPR kepada seluruh unit kredit terkait dengan proses pemberian KPR termasuk informasi kerjasama dengan pihak ketiga (antara lain Developer, Asuransi, dan Broker).

Bahwasannya banyak sekali pertimbangan dalam menentukan apakah suatu KJPP yang melakukan kerja sama dengan Bank CIMB Niaga dalam pemberian KPR dapat diajak bekerja sama dengan bank atau tidak. Hal-hal yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan hal tersebut antara lain status badan hukum KJPP, dan harus memenuhi standar penilaian Bank CIMB Niaga dalam melakukan penilaian dan harus menginformasikan setiap adanya penyimpangan dari standar penilaian dan dituangkan dalam laporan *appraisal*.¹⁸

Kejadian yang sering terjadi juga, bahwa calon debitur tidak memenuhi syarat sesuai dari ketentuan Bank untuk mendapatkan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, walaupun jaminannya sudah di nilai oleh KJPP.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Kegiatan perusahaan jasa penilai tidak saja meliputi kegiatan keperdataan (seperti mengadakan perjanjian penilaian) tetapi juga kegiatan administrasi yang harus dipenuhi untuk keabsahan kegiatan penilaian. Perusahaan Penilai dalam melakukan kegiatan penilaiannya wajib berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku. Selain wajib mematuhi SPI dan KEPI, dalam setiap bidang penugasan penilaian harus disesuaikan juga dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan jasa yang diberikan. Bahwasannya sejalan dengan tujuan Pemerintah dalam rangka mendukung perekonomian yang sehat dan efisien, diperlukan Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik yang profesional dan independen bahwa sehubungan dengan hal tersebut dan dalam rangka

¹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Abraham Siagian, *Credit Support Officer* pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., Cabang Bukit Barisan Medan, tanggal 30 Oktober 2012.

melindungi kepentingan umum perlu pengaturan, pembinaan, dan pengawasan yang efektif dan berkesinambungan terhadap Jasa Penilai Publik bahwa untuk mendukung tujuan tersebut yang telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.01/2006 perlu disempurnakan untuk mendukung tujuan tersebut, sehingga dipandang perlu untuk diatur kembali dengan mengganti Keputusan Menteri Keuangan dimaksud. bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan, pembinaan dan pengawasan Penilai Publik termasuk dalam tugas dan fungsi Menteri Keuangan.

2. Dalam pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ada beberapa prosedur yang harus dilakukan bank dan KJPP dari tahap wawancara calon debitur, evaluasi usaha, dan penilaian agunan sampai dengan disetujuinya proses tersebut. Proses pemberian KPR itu hanya digunakan untuk keperluan internal Bank CIMB Niaga dan perlu dijaga kerahasiaannya untuk itu masing-masing pihak harus bertanggungjawab atas pelaksanaan prosedur proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah ini agar citra bank dan KJPP tetap terjaga.
3. Dasar hukum kegiatan jasa penilai adalah kode etik, etika professional dalam dunia penilaian adalah mengutamakan kepentingan masyarakat konsumen yang mengandung maksud menjamin bahwa pengalaman profesi dilakukan harus senantiasa dengan niat yang luhur dan dengan cara yang benar. Dengan etik tersebut perlindungan dan penjagaan terhadap citra suatu profesi penilai ikut menentukan keberhasilan suatu upaya pelayanan kepada masyarakat. Kurang tegasnya peraturan-peraturan dan sanksi-sanksi dalam praktik penilaian tersebut sehingga menjadi kelemahan terhadap pelaksanaan yang dilakukan KJPP itu sendiri.

B. Saran

1. Agar terciptanya situasi yang kondusif diharapkan pemerintah dapat mensosialisasikan Peraturan yang dikeluarkan dan melakukan pengawasan yang berkesinambungan terhadap KJPP sebagaimana yang telah dituangkan

dalam Keputusan Menteri Keuangan yang telah disempurnakan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan, pembinaan dan pengawasan Penilai Publik termasuk dalam tugas dan fungsi Menteri Keuangan.

2. Sebaiknya Kantor Jasa Penilai Publik dalam menjalankan profesinya diharapkan kerjasamanya secara profesional seperti catatan negatif yang diperoleh dari publikasi dan sumber lainnya agar tetap menjadi kerahasiaan pihak bank dan pihak KJPP untuk menghindari kerugian yang dapat menghambat atau menutup aktivitas KJPP itu sendiri.
3. Sebaiknya pemerintah membuat peraturan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dengan memperhatikan fakta-fakta yang berkembang dilapangan, mengingat bahwa sampai saat ini belum ada aturan khusus yang mengatur perjanjian penilaian untuk melindungi masyarakat dari perbuatan penilai yang tidak bertanggung jawab, menimbulkan kerugian terhadap bank dan tetapi juga melindungi penilai dan perusahaan jasa penilai sendiri namun demikian tidak cukup apabila pengaturan jasa penilai belum dibuat dalam satu ketentuan yang tegas dan pasti.

V. Daftar Pustaka

- Anonim. Buku Materi Peserta Training, *Niaga Basic Consumer Credit Management (NBCCM)*. Learning And Management Group PT. Bank Niaga Tbk. 2005
- Atiyah, P.S. *Hukum Kontrak*. Jakarta : Institut Bankir Indonesia. 1979.
- Djulmiaji, F.X. *Perjanjian Kerja*. Jakarta : Bumi Aksara. 2001
- Hartono, Sunaryati. *Mencari Bentuk dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*. Bandung : Alumni. 1974
- Hasibuan, Malayu. S.P. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta : Bumi Aksara. 2005.
- Jusuf, Jopie. *Kiat Jitu Memperoleh Kredit Bank*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia. 2004
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka, 1995

Putra, Edy The Aman. *Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta : Liberty. 1989.

Simajuntak, Emmy Pangaribuan. *Pembukaan Kredit Berdokumen (documentary credit opening)*. Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada. Yogyakarta : UGM. 1995.

Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung : Apabeta. 2003.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama. 2001.

FORMULIR KETERANGAN PENULIS

NAMA PENULIS : TRI YANI SARTIKA HARAHAAP
NIM : 107011029
Program Studi : Kenotariatan
Judul Thesis : PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK
DENGAN KANTOR JASA PENILAIAN PUBLIK
(KJPP) DALAM HAL PENILAIAN AGUNAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Suatu Penelitian
di PT. Bank CIMB Niaga Tbk, Cabang Medan Bukit
Barisan)
Pembimbing : 1. Prof. Muhammad Abduh, SH
2. Prof. Dr. Bismar Nasution, SH, MH
3. Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN
Tanggal & Tahun Tamat : 21 Agustus 2013
Alamat Rumah : Jln. Sidodame No.55 Komplek Pemda TK II Medan
E-mail : Tikahrp@yahoo.com

Bersama ini saya menyatakan bahwa tulisan ini telah mentaati aturan mengenai larangan plagiarisme dan merupakan karya saya sendiri yang belum pernah dipublikasikan. Saya bertanggung jawab penuh atas isi dari tulisan ini.

Medan, 2014

Tri Yani Sartika Harahap